

**Palatino Residencial, S.A.  
y sociedades dependientes**

Informe de revisión  
Estados Financieros Intermedios Consolidados  
Correspondientes al periodo de seis meses finalizado  
el 30 de junio de 2025



## Informe de revisión de estados financieros intermedios consolidados

A los accionistas de Palatino Residencial, S.A.:

### Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos de Palatino Residencial, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance al 30 de junio de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, relativos al periodo de seis meses terminado en dicha fecha. Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros intermedios consolidados de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifica en la nota 3 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios consolidados basada en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad. Una revisión de estados financieros intermedios consiste en hacer indagaciones, principalmente ante las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría y, en consecuencia, no nos permite obtener una seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todas las cuestiones significativas que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

### Conclusión

Basándonos en nuestra revisión, que en ningún momento puede ser entendida como una auditoría de cuentas, no ha llegado a nuestro conocimiento ninguna cuestión que nos lleve a pensar que los estados financieros intermedios consolidados adjuntos no expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel de la situación financiera del Grupo al 30 de junio de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo para el periodo de seis meses terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Federico González Iglesias

30 de julio de 2025

INSTITUTO DE CENSORES  
JURADOS DE CUENTAS  
DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 01/25/20961

30,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Sello distintivo de otras actuaciones

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, [www.pwc.es](http://www.pwc.es)

**PALATINO RESIDENCIAL,  
S.A. y Sociedades  
Dependientes**

Estados financieros intermedios consolidados  
correspondientes al periodo de 6 meses  
terminado el 30 de junio de 2025

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES**  
**BALANCE INTERMEDIO CONSOLIDADO AL 30 DE JUNIO DE 2025**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la memoria	30/06/2025 (*)	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la memoria	30/06/2025 (*)	31/12/2024
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>				<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
<b>Inmovilizado Intangible</b>		<b>96.224</b>	<b>75.820</b>	<b>FONDOS PROPIOS-</b>	<b>Nota 9</b>		
Aplicaciones informáticas	<b>Nota 6</b>	96.224	75.820	<b>Capital-</b>		<b>17.219.000</b>	<b>17.219.000</b>
<b>Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>Nota 7</b>	<b>183.754.096</b>	<b>162.422.874</b>	Capital escriturado		17.219.000	17.219.000
Terrenos		83.524.207	83.540.247	<b>Prima de emisión</b>		<b>154.431.000</b>	<b>154.431.000</b>
Construcciones		51.227.933	51.780.798	<b>Reservas-</b>		<b>(743.833)</b>	<b>(2.131.889)</b>
Mobiliario, equipamiento e instalaciones		829.137	876.784	Reserva legal		138.806	
Anticipos inversiones inmobiliarias		48.172.819	26.225.045	Otras reservas		(882.639)	(2.131.889)
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>Nota 7</b>	<b>222.801</b>	<b>106.014</b>	<b>Reservas en sociedades consolidadas</b>		<b>(639.363)</b>	<b>(61.506)</b>
Otros activos financieros		222.801	106.014	<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>158.587</b>	<b>810.374</b>
<b>Total activo no corriente</b>		<b>184.073.121</b>	<b>162.604.708</b>	<b>Total patrimonio neto</b>		<b>170.425.391</b>	<b>170.266.979</b>
				<b>PASIVO NO CORRIENTE:</b>			
				<b>Deudas a largo plazo</b>		<b>23.187.963</b>	598.324
				Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 11</b>	22.287.003	-
				Otros pasivos financieros	<b>Nota 11</b>	900.960	598.324
				<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>23.187.963</b>	<b>598.324</b>
				<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>				<b>Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>128</b>	-
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-</b>		<b>804.497</b>	<b>2.615.462</b>	<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-</b>		<b>962.124</b>	<b>758.493</b>
Clients por arrendamientos	<b>Nota 8</b>	144.337	112.800	Proveedores empresas grupo y asociadas	<b>Nota 11 y 14</b>	391.772	307.749
Deudores varios	<b>Nota 8</b>	60.292	-	Acreeedores varios	<b>Nota 11</b>	230.520	307.397
Activo por impuesto corriente	<b>Nota 12</b>	266.909	266.909	Pasivo por impuesto corriente	<b>Nota 12</b>	167.768	101.112
Otros créditos con Administraciones Públicas	<b>Nota 12</b>	332.959	2.235.753	Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 12</b>	155.302	24.660
<b>Inversiones financieras a corto plazo-</b>		<b>63.715</b>	<b>211.713</b>	Anticipos de clientes	<b>Nota 11</b>	16.762	17.575
Otros activos financieros	<b>Nota 8</b>	63.715	211.713				
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>Nota 8</b>	-	<b>24.348</b>				
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-</b>		<b>9.634.273</b>	<b>6.167.565</b>				
Tesorería	<b>Nota 8</b>	9.634.273	6.167.565				
<b>Total activo corriente</b>		<b>10.502.485</b>	<b>9.019.088</b>	<b>Total pasivo corriente</b>		<b>962.252</b>	<b>758.493</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>194.575.606</b>	<b>171.623.796</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>194.575.606</b>	<b>171.623.796</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

(\*) Cifras no auditadas.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS INTERMEDIA CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Euros)

	Notas de la memoria	30 de Junio 2025 (*)	30 de Junio 2024 (**)
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>1.794.021</b>	-
Ingresos por arrendamientos	Nota 7 y 13	1.794.021	-
<b>Otros gastos de explotación-</b>	Nota 13	<b>(1.526.938)</b>	<b>(567.148)</b>
Servicios exteriores		(1.371.771)	(567.148)
Tributos		(155.167)	-
<b>Amortización del inmovilizado</b>	Nota 7	<b>(611.809)</b>	-
<b>Resultado de explotación</b>		<b>(344.726)</b>	<b>(567.148)</b>
<b>Ingresos financieros-</b>		<b>584.155</b>	<b>2.216.421</b>
<b>De valores negociables y otros instrumentos financieros-</b>		<b>584.155</b>	<b>2.216.421</b>
En terceros	Nota 7 y 8	584.155	2.216.421
<b>Gastos financieros-</b>		<b>(14.186)</b>	-
Por deudas con terceros		(14.186)	-
<b>Resultado financiero</b>		<b>569.969</b>	<b>2.216.421</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>225.243</b>	<b>1.649.273</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 12	(66.656)	(149.674)
<b>Resultado del ejercicio procedente de operaciones continuadas</b>		<b>158.587</b>	<b>1.499.599</b>
<b>Resultado del periodo</b>		<b>158.587</b>	<b>1.499.599</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

(\*) Cifras no auditadas.

(\*\*) Cifras no auditadas ni revisadas.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CONSOLIDADO

(Euros)

	30 de Junio 2025 (*)	30 de Junio 2024 (**)
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>158.587</b>	<b>1.499.599</b>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto:		
Gastos ampliación capital	(175)	(135.921)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(175)</b>	<b>(135.921)</b>
<b>TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>	<b>158.412</b>	<b>1.363.678</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

(\*) Cifras no auditadas.

(\*\*) Cifras no auditadas ni revisadas.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO INTERMEDIO CONSOLIDADO DEL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

#### B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Reservas en sociedades consolidadas	Resultado del ejercicio	TOTAL
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023</b>	<b>16.209.000</b>	<b>145.341.000</b>	<b>(1.976.075)</b>	<b>(2.831)</b>	<b>(78.568)</b>	<b>159.492.526</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	1.499.599	1.499.599
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	(19.894)	(58.674)	78.568	-
Operaciones con socios o propietarios:						
-Ampliación de capital (Nota 9)	1.010.000	9.090.000	(135.921)	-	-	9.964.079
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2024 (**)</b>	<b>17.219.000</b>	<b>154.431.000</b>	<b>(2.131.889)</b>	<b>(61.506)</b>	<b>1.499.599</b>	<b>170.956.204</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(689.225)	(689.225)
<b>SALDO A 31 DE DICIEMBRE DE 2024</b>	<b>17.219.000</b>	<b>154.431.000</b>	<b>(2.131.889)</b>	<b>(61.506)</b>	<b>810.374</b>	<b>170.266.979</b>
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(175)	158.587	158.412
Distribución de resultados del ejercicio anterior	-	-	1.388.056	(577.682)	(810.374)	-
<b>SALDO A 30 DE JUNIO DE 2025 (*)</b>	<b>17.219.000</b>	<b>154.431.000</b>	<b>(743.833)</b>	<b>(639.363)</b>	<b>158.587</b>	<b>170.425.391</b>

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

(\*) Cifras no auditadas.

(\*\*) Cifras no auditadas ni revisadas.

# PALATINO RESIDENCIAL, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL PERIODO DE SEIS MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO DE 2025

(Euros)

	Notas de la memoria	30 de Junio 2025 (*)	30 de Junio 2024 (**)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>2.617.970</b>	<b>(2.643.665)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>225.243</b>	<b>1.649.273</b>
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>41.890</b>	<b>(2.229.690)</b>
- Amortización del inmovilizado		611.809	-
- Otras correcciones al resultado		(171)	(13.269)
- Ingresos financieros		(583.934)	(2.216.421)
- Gastos financieros		14.186	-
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>2.364.660</b>	<b>(2.063.248)</b>
- Deudores y otras cuentas a cobrar		1.924.837	(36.204)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		439.823	(2.027.044)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(13.823)</b>	-
- Cobros por intereses		363	-
- Pagos por intereses		(14.186)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(21.438.265)</b>	<b>(8.430.297)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(21.438.265)</b>	<b>(8.430.297)</b>
- Inversiones inmobiliarias	<b>Nota 7</b>	(21.417.861)	(8.398.222)
- Aplicaciones informáticas	<b>Nota 6</b>	(20.404)	(32.075)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>22.287.003</b>	<b>9.977.349</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		-	<b>9.977.349</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	<b>Nota 10</b>	-	9.977.349
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>22.287.003</b>	-
- Emisión de deudas con entidades de crédito		22.287.003	-
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)</b>		<b>3.466.708</b>	<b>(1.096.613)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio anual		6.167.565	131.163.577
Efectivo o equivalentes al final del periodo		9.634.273	130.066.964

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025.

(\*) Cifras no auditadas.

(\*\*) Cifras no auditadas ni revisadas.

# PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

## Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

### 1. Información general sobre el Grupo

Palatino Residencial, S.A. (en adelante la “Sociedad Dominante”) es una sociedad española, constituida por tiempo indefinido en escritura pública ante el notario de Madrid, D. Ignacio Paz-Ares Rodríguez de fecha el 5 de septiembre de 2023 y número de protocolo 3500. La Sociedad tiene CIF A56362098. Su domicilio social radica en calle Conde de Peñalver 51, 6ª planta de Madrid.

El objeto social de la Sociedad Dominante es el siguiente:

- Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Quedando expresamente excluidas las actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales, en tanto no queden cumplidos por la Sociedad, así como las reservadas a instituciones de inversión colectiva (CNAE actividad principal 6820).
- La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades, residentes en territorio español, que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento.

A 30 de junio de 2025, Palatino Residencial, S.A. es la Sociedad Dominante de un grupo (en adelante, “el Grupo”) formado por cinco sociedades: Palatino Residencial, S.A. como sociedad dominante y las sociedades dependientes Palatino Residencial I, II, III, IV y V todas ellas sociedades limitadas unipersonales (En el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 se ha incorporado al Grupo, la sociedad Palatino Residencial V, S.L.U.). El citado Grupo desarrolla sus operaciones en el sector inmobiliario como plataforma de inversión en activos residenciales en alquiler. A pesar de no cumplir los requisitos cuantitativos para la obligación de consolidación, la Sociedad ha determinado la formulación separada de estados financieros intermedios consolidados.

Este grupo de sociedades canaliza el denominado programa de inversión “Proyecto Palatino” promovido por Bankinter y Vía Ágora como asesor estratégico y gestor del proyecto respectivamente para conformar una cartera de inversión en activos residenciales en alquiler.

Los inversores de referencia al 30 de junio de 2025 son Bankinter Investment Inversión Alternativa I, F.C.R. con un 23,23% del capital y Bankinter Investment S.A. con un 6,16% (sin cambios respecto el ejercicio 2024). El resto se corresponde con inversores privados con una alta atomización.

Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los estados financieros intermedios consolidados, respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad tiene la siguiente página web inscrita en el Registro Mercantil: [www.palatinoresidencial.com](http://www.palatinoresidencial.com)

#### Acuerdo Marco de Inversión y contrato de Gestión

El Grupo es el vehículo de un proyecto de inversión inicialmente regulado en virtud de un acuerdo marco de inversión (“el Acuerdo de Accionistas de Palatino Residencial”) que se firmó el 22 de noviembre de 2023 entre la Sociedad Dominante, sus Accionistas originales, la Sociedad Gestora y el Asesor Estratégico con el propósito de definir el proyecto, los criterios, la estrategia y regulación de la inversión, la relación entre accionistas y la gestión del proyecto. Los principales aspectos por señalar del mencionado acuerdo son los siguientes:

- El principal objetivo es el de crear una cartera de propiedades inmobiliarias localizadas preferentemente en la Comunidad de Madrid, destinadas al arrendamiento. Inicialmente se formalizaron acuerdos de compra de activos que conforman la “cartera semilla” para la adquisición de 1685 viviendas en construcción situadas en Madrid cuya previsión de entrega es en 2024 (374 unidades) y 2026 (1311 unidades). Se contempla la posibilidad de adquirir activos en ubicaciones adicionales que sean atractivas por demanda y crecimiento de valor en el medio y largo plazo preferiblemente en producto residencial.
- La duración del proyecto de inversión es de 10 años pudiéndose extender mediante prorrogas anuales en caso de modificación de la estrategia de puesta en valor.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

- La contribución de capital inicialmente prevista 210.000 miles de euros, aproximadamente. Dentro de la estrategia de puesta en valor se contempla la posibilidad de un apalancamiento financiero no superior al 55% de la ratio Loan to Value a nivel global de la cartera de activos.

Con fecha 6 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante firmó un contrato de gestión de negocio con Vía Ágora, S.L.U. (en adelante, la "Gestora"). La Gestora prestará servicios relativos a la gestión ordinaria de la Sociedad, las Sociedades Filiales y sus activos, incluyendo, a título meramente enunciativo: (i) las funciones relacionadas con la estructura organizativa y fiscal de la Sociedad; (ii) la colaboración necesaria para la admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un Mercado/Sistema de Negociación de Valores, prestando los servicios que ésta requiera para la aplicación del régimen legal y de mercado de valores correspondiente; (iii) la coordinación y supervisión de todos los trabajos constructivos o de desarrollo realizados por la Sociedad Dominante, por sus filiales o contratados por estas con terceros para alcanzar el grado de vivienda terminada susceptible de ser arrendada; (iii) la gestión comercial del Grupo, incluyendo la búsqueda activa de arrendatarios, la contratación de los arrendamientos y la llevanza de las relaciones y el día a día con los arrendatarios; y (iv) las funciones institucionales y representativas de la Sociedad. En el contrato de gestión se estableció una retribución a la Gestora por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Comisión de Gestión de Propiedades: incluye la comisión de primera ocupación (4,96% de las rentas netas correspondientes a la primera anualidad de cada contrato inicial de arrendamiento), la comisión de activos en rotación (el 50% de la renta neta correspondiente a la primera mensualidad de los sucesivos contratos posteriores al contrato inicial de arrendamiento) y la comisión de rentas ingresadas (4,96% de la renta mensual efectivamente percibida). El devengo es mensual y el pago trimestral.
- Comisión base: incluye la comisión unidad comprometida (0,07% anual del coste de adquisición de los activos a partir del momento en que se formalice pacto que otorgue el derecho a su adquisición) y la comisión unidad en operación (0,155% anual calculado sobre el coste de adquisición del activo a partir del momento en el que entre en explotación). El devengo y pago tiene carácter trimestral.
- Comisión de éxito: es un porcentaje equivalente al 12,5% sobre retornos que excedan de una TIR mínima del 7% para los accionistas. El devengo y cálculo se producirá en el momento de la desinversión del programa.

El acuerdo de gestión se terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se han incluido cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 30 de junio de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior).

Con fecha 6 de septiembre de 2023 la Sociedad Dominante firmó un contrato de asesoramiento estratégico con Bankinter Investment (en adelante, el "Asesor Estratégico"). El Asesor Estratégico prestará servicios relativos a la determinación y ejecución de la línea estratégica y de financiación y en la representación institucional de la Sociedad, incluyendo, a título meramente enunciativo, los siguientes servicios o funciones: (i) funciones relacionadas con las necesidades financieras de la Sociedad, asesorando en la mejor forma de obtención de recursos (en forma de fondos propios o endeudamiento), en la ejecución de los correspondientes acuerdos o decisiones en la materia, y en la promoción del diseño, lanzamiento y colocación del capital de la Sociedad (lo cual se realizará en exclusiva a través de Bankinter, S.A., en calidad de entidad colocadora, debidamente habilitada a estos efectos), (ii) funciones relacionadas con el asesoramiento estratégico para asistir y colaborar en la consolidación del valor de la Sociedad a largo plazo al objeto de maximizar la inversión de los accionistas de la Sociedad; (iii) colaboración en el proceso de admisión a negociación de las acciones de la Sociedad en un Mercado/Sistema de Negociación de Valores, así como en cuestiones de gobierno corporativo, etc.; y (iv) asesoramiento y colaboración en estrategias de inversión. En el contrato se estableció una retribución por los servicios prestados según el siguiente detalle:

- Comisión base: incluye la comisión unidad comprometida (0,06% anual del coste de adquisición de los activos a partir del momento en que se formalice pacto que otorgue el derecho a su adquisición) y la comisión unidad en operación (0,115% anual calculado sobre el coste de adquisición del activo a partir del momento en el que entre en explotación). El devengo y pago tiene carácter trimestral.
- Comisión de estructuración: equivalente al 1% de los importes desembolsados a la Sociedad Dominante por sus accionistas (ampliaciones de capital incluyendo nominal y prima de emisión).

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

- Comisión de éxito: es un porcentaje equivalente al 12,5% sobre retornos que excedan de una TIR mínima del 7% para los accionistas. El devengo y cálculo se producirá en el momento de la desinversión del programa.

El acuerdo de gestión se terminaría al finalizar el proyecto de inversión definido anteriormente, si bien, se han incluido cláusulas de vencimiento anticipado, que principalmente hacen referencia a incumplimientos contractuales que, en su caso, pudiesen darse. Los Administradores de la Sociedad Dominante, mantienen que no se han producido incumplimientos contractuales al 30 de junio de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior).

#### Operaciones realizadas en el primer semestre del ejercicio 2025

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025, se han producido las siguientes operaciones relevantes:

(i) Con fecha 29 de abril de 2025 se ha constituido con 3.000 euros de capital social, la sociedad dependiente, Palatino Residencial V, S.L.U. Esta sociedad será la titular del nuevo activo adquirido en formato llave en mano con fecha 26 de junio de 2025 sito en Madrid. Este proyecto se encuentra en fase de obtención de licencia de obras.

(ii) Con fecha 13 de junio de 2025 se ha formalizado préstamo hipotecario en la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, S.L.U. con garantía del activo Residencial Madnum por un capital total de 79 millones de euros y plazo de devolución de 6 años. Los fondos obtenidos con esta deuda serán destinados a los compromisos de inversión pendientes.

(iii) A lo largo del primer semestre de 2025, la comercialización de Residencia Madnum ha continuado avanzando desde el 32% al cierre del ejercicio 2024 hasta el 79% comercializado a 30 de junio de 2025.

(iv) A lo largo del mes de junio de 2025 se han completado los hitos previstos en el contrato de cesión del Lote 3 en los dos primeros edificios cuya obra han finalizado. La cesión de dichos edificios terminados se ha formalizado en escritura pública con fecha 7 de julio de 2025. Los activos están ubicados en la ciudad de Madrid.

(v) Con fecha 24 de junio de 2025 se ha celebrado Junta General de Accionistas donde, entre otros acuerdos, se ha aprobado una ampliación de capital por un importe máximo de 150 millones de euros.

(vi) Durante el ejercicio se han realizado nuevas aportaciones de fondos a las sociedades dependientes por importe total de 21.890 miles de euros mediante acuerdos de socio único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios". En el mismo periodo, bajo el mismo título de la cuenta 118 se han realizado devoluciones parciales por importe de 23.500 miles de euros.

#### Operaciones realizadas en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024

Durante el ejercicio 2024 se han producido las siguientes operaciones relevantes:

(i) Inscripción en el Registro Mercantil el 27 de febrero de 2024 de la ampliación de capital iniciada en diciembre de 2023 consistente en la emisión y suscripción de 12.159.000 nuevas acciones nominativas de 1 euro de valor nominal y 9 euros de asunción de prima de emisión por título.

(ii) Con fecha 4 de abril de 2024 se ha hecho efectivo el pago adelantado del 10% del precio correspondiente a la compra de los derechos de superficie del lote 4 en la sociedad Palatino Residencial I, S.L.U., una vez se acreditó por parte del vendedor, el cumplimiento de los hitos señalados en el acuerdo de compra.

(iii) Con fecha 18 de julio de 2024, se procedió a la escritura del edificio Madnum en la sociedad Palatino Residencial IV, S.L.U. empezando la ocupación de los primeros inquilinos durante el mes de octubre de 2024.

(iv) Durante el ejercicio se han realizado aportaciones de fondos a las sociedades dependientes por importe total de 134.695 miles de euros mediante acuerdos de socio único de desembolsos bajo la cuenta 118 de "aportaciones de socios".

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

#### **2. Sociedades Dependientes**

La consolidación se ha realizado aplicando el método de integración global a todas las sociedades dependientes, que son aquellas en las que el grupo ejerce o puede ejercer, directa o indirectamente, su control, entendido como el poder de dirigir las políticas financieras y de explotación de una empresa para obtener beneficios económicos de sus actividades. Esta circunstancia se manifiesta, en general, aunque no únicamente, por la titularidad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos de voto de la Sociedad.

Los supuestos por los que se consolidan estas sociedades corresponden a las situaciones contempladas en el art. 2 de las normas para la formulación de estados financieros intermedios consolidados (NOFCAC), que se indican a continuación:

1. Cuando la sociedad dominante se encuentre en relación con otra sociedad (dependiente) en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) Que la sociedad dominante posea la mayoría de los derechos de voto.
  - b) Que la sociedad dominante tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.
  - c) Que la sociedad dominante pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
  - d) Que la sociedad dominante haya designado con sus votos la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. Esta circunstancia se presume cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta.
2. Cuando una Sociedad dominante posea la mitad o menos de los derechos de voto, incluso cuando apenas posea o no posea participación en otra sociedad, o cuando no se haya explicitado el poder de la dirección (entidades de propósito especial), pero participe en los riesgos y beneficios de la entidad, o tenga capacidad para participar en las decisiones de explotación y financieras de la misma.

En cumplimiento del artículo 155 de la Ley de Sociedades de Capital, la Sociedad Dominante ha notificado a todas estas sociedades que, por sí misma o por medio de otra sociedad filial, posee más del 10 por 100 del capital.

Todas las sociedades dependientes cierran su ejercicio el 31 de diciembre y están incluidas en la consolidación.

#### *Variaciones en el perímetro de consolidación*

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se ha incorporado al Grupo, la sociedad dependiente Palatino Residencial V, S.L.U. (sociedad constituida el 28 de abril de 2025 por la Sociedad Dominante). Los principales datos relacionados con las sociedades dependientes del Grupo son los siguientes:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

30 de junio de 2025

Denominación social	Euros				
	Palatino Residencial I, S.L.U. (*)	Palatino Residencial II, S.L.U. (*)	Palatino Residencial III, S.L.U. (*)	Palatino Residencial IV, S.L.U. (*)	Palatino Residencial V, S.L.U. (*)
Dirección	Conde de Peñalver 45 6ªplta, Madrid				
Objeto social	<p>a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido</p> <p>b) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento</p>				
Fracción del capital que se posee directamente	100%	100%	100%	100%	100%
Capital	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	-	-	-	-	-
Reservas	132.936	59.421	150.514	(806)	(171)
Otras aportaciones	8.017.550	8.730.000	9.511.785	115.863.100	21.520.000
Resultados neg ej anteriores	-	-	-	(981.257)	-
Resultados netos del periodo	70.505	77.379	84.454	(48.730)	(3.730)

(\*) No auditada

Ejercicio 2024

Denominación social	Euros			
	Palatino Residencial I, S.L.U. (*)	Palatino Residencial II, S.L.U. (*)	Palatino Residencial III, S.L.U. (*)	Palatino Residencial IV, S.L.U. (*)
Dirección	Conde de Peñalver 45 6ªplta, Madrid			
Objeto social	<p>a) Adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento incluyendo la actividad de rehabilitación de edificaciones en los términos establecidos en la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido</p> <p>b) La tenencia de participaciones en el capital de otras entidades residentes o no en el territorio español que tengan como objeto social principal la adquisición de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento</p>			
Fracción del capital que se posee directamente	100%	100%	100%	100%
Capital	3.000	3.000	3.000	3.000
Prima de emisión	-	-	-	-
Reservas	(794)	(794)	(765)	(806)
Otras aportaciones	7.887.550	8.650.000	9.351.785	139.363.100
Resultados neg ej anteriores	(7.123)	(39.492)	(4.730)	(7.001)
Resultados netos del periodo	(140.853)	(99.709)	(156.009)	(974.254)

(\*) No auditada

**Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

**3. Bases de presentación de los estados financieros intermedios consolidados**

**a) Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Estos estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, el RD 1514/2007, de 20 de noviembre el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y el Real Decreto 1/2021, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, y el RD 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las normas para la formulación de cuentas anuales consolidadas (NOFCAC) y sus modificaciones posteriores siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, en todo lo que no se oponga a lo establecido en la mencionada reforma mercantil, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Grupo, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo consolidado. Igualmente queda sometido también a:

- a) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- b) Ley 27/2014, de 27 de noviembre, por la que se regulan las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).
- c) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

**b) Imagen fiel**

Los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 adjuntos han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad Dominante y de sus sociedades participadas y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados del Grupo y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente periodo terminado el 30 de junio de 2025.

Por su parte, las cuentas anuales consolidadas y de la Sociedad Dominante del ejercicio 2024 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2025.

**c) Principios contables no obligatorios aplicados**

No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad Dominante han aprobado los estados financieros intermedios consolidados adjuntos teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas estados financieros intermedios consolidados. No existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

**d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre**

En la elaboración de la memoria consolidada adjunta se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. Los Administradores de la Sociedad Dominante revisan sus estimaciones de forma continua.

Las principales hipótesis de futuro asumidas y otras fuentes relevantes de incertidumbre en las estimaciones a la fecha de cierre, que podrían tener un efecto significativo sobre los estados financieros intermedios consolidados en el próximo ejercicio se refieren a:

- Evaluación de la situación financiera (Nota 3.h).
- La vida útil de las inversiones inmobiliarias (Nota 5.b).

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

- Evaluación de litigios, compromisos, activos y pasivos contingentes al cierre (Nota 10).
- Valor razonable de inversiones inmobiliarias (Nota 5.c).
- Impuesto sobre beneficios (Nota 12).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible a 30 de junio de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Ciertas políticas contables requieren la determinación de valores razonables para activos y pasivos tanto financieros como no financieros, en caso de que corresponda.

Para determinar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo utiliza, en la medida de lo posible, datos observables en el mercado. Los valores razonables se clasifican en diferentes niveles de la jerarquía de valor razonable en función de los datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración, de la siguiente manera:

- Nivel 1: precio cotizado (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: variables distintas a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivadas de los precios).
- Nivel 3: variables, utilizadas para el activo o pasivo, que no estén basadas en datos de mercado observables (variables no observables).

Si los datos de entrada que se utilizan para medir el valor razonable de un activo o un pasivo pueden ser categorizados en diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable, correspondiente al nivel del dato de entrada significativo para la medición completa que presente el menor Nivel.

El Grupo registra las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del período en que se ha producido el cambio.

#### **e) Comparación de la información**

La información contenida en los presentes estados financieros intermedios consolidados, están referidos al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 y se presentan a efectos comparativos con la información referida al 31 de diciembre de 2024 para el balance y el estado total de cambios en el patrimonio neto y al 30 de junio de 2024 para la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado de flujos de efectivo, todos ellos consolidados.

#### **f) Agrupación de partidas**

Determinadas partidas del balance consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en los estados financieros consolidados intermedios correspondientes.

#### **g) Cambios en criterios contables**

Durante el periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio anterior.

#### **h) Empresa en funcionamiento**

A 30 de junio de 2025, el Grupo mantiene un fondo de maniobra positivo por importe de 9.540 miles de euros (fondo positivo por importe de 8.261 miles de euros en ejercicio 2024).

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

Los Administradores de la Sociedad Dominante llevan a cabo un seguimiento diligente de la posición de tesorería del Grupo mediante un presupuesto que contempla el flujo operativo a obtener de la explotación de los activos inmobiliarios en régimen de alquiler, el flujo de financiación y el flujo de inversión destinado a adquisición de activos y al de reposicionamiento y equipamiento de estos.

En este contexto, los Administradores de la Sociedad Dominante, han decidido formular los presentes estados financieros intermedios consolidados bajo el principio de empresa en funcionamiento, que supone la recuperación de los activos y la liquidación de los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran registrados en el balance consolidado adjunto.

#### **4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante**

Dado el objeto de estos estados financieros intermedios consolidados, los Administradores de la Sociedad Dominante no han realizado ninguna propuesta de aplicación del resultado del periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 al tratarse de un periodo intermedio.

#### **5. Normas de registro y valoración**

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios consolidados. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

##### **a) Dependientes**

###### *Adquisición de control*

La adquisición por parte de la sociedad dominante (u otra sociedad del Grupo) del control de una sociedad dependiente constituye una combinación de negocios que se contabiliza de acuerdo con el método de adquisición. Este método requiere que la empresa adquirente contabilice, en la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos en una combinación de negocios, así como, en su caso, el correspondiente fondo de comercio o diferencia negativa. Las sociedades dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

El coste de adquisición se determina como la suma de los valores razonables, en la fecha de adquisición, de los activos entregados, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos por la adquirente y el valor razonable de cualquier contraprestación contingente que dependa de eventos futuros o del cumplimiento de ciertas condiciones, que deba registrarse como un activo, un pasivo o como patrimonio neto de acuerdo con su naturaleza.

Los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados no forman parte del coste de la combinación de negocios, registrándose de conformidad con las normas aplicables a los instrumentos financieros. Los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que intervengan en la combinación de negocios se contabilizan como gastos a medida que se incurren. Tampoco se incluyen en el coste de la combinación los gastos generados internamente por estos conceptos, ni los que, en su caso, hubiera incurrido la entidad adquirida.

El exceso, en la fecha de adquisición, del coste de la combinación de negocios, sobre la parte proporcional del valor de los activos identificables adquiridos menos el de los pasivos asumidos representativa de la participación en el capital de la sociedad adquirida se reconoce como un fondo de comercio. En el caso excepcional de que este importe fuese superior al coste de la combinación de negocios, el exceso se contabilizará en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada como un ingreso

**Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

*Método de consolidación*

Los activos, pasivos, ingresos, gastos, flujos de efectivo y demás partidas de los estados financieros consolidados intermedios de las sociedades del Grupo se incorporan a los estados financieros consolidados intermedios del Grupo por el método de integración global. Este método requiere lo siguiente:

1. Homogeneización temporal. Los estados financieros intermedios consolidados se establecen en la misma fecha y periodo que los estados financieros intermedios de la sociedad obligada a consolidar. La inclusión de las sociedades cuyo cierre de periodo sea diferente a aquel, se hace mediante cuentas intermedias referidas a la misma fecha y mismo periodo que los estados financieros intermedios consolidados;
2. Homogeneización valorativa. Los elementos del activo y del pasivo, los ingresos y gastos, y demás partidas de los estados financieros intermedios de las sociedades del Grupo se han valorado siguiendo métodos uniformes. Aquellos elementos del activo o del pasivo, o aquellas partidas de ingresos o gastos que se hubieran valorado según criterios no uniformes respecto a los aplicados en consolidación se han valorado de nuevo, realizándose los ajustes necesarios, a los únicos efectos de la consolidación;
3. Agregación. Las diferentes partidas de los estados financieros intermedios individuales previamente homogeneizadas se agregan según su naturaleza;
4. Eliminación inversión-patrimonio neto. Los valores contables representativos de los instrumentos de patrimonio de la sociedad dependiente poseídos, directa o indirectamente, por la sociedad dominante, se compensan con la parte proporcional de las partidas de patrimonio neto de la mencionada sociedad dependiente atribuible a dichas participaciones, generalmente, sobre la base de los valores resultantes de aplicar el método de adquisición descrito anteriormente. En consolidaciones posteriores al ejercicio en que se adquirió el control, el exceso o defecto del patrimonio neto generado por la sociedad dependiente desde la fecha de adquisición que sea atribuible a la sociedad dominante se presenta en el balance consolidado dentro de las partidas de reservas o ajustes por cambios de valor, en función de su naturaleza. La parte atribuible a los socios externos se inscribe en la partida de "Socios externos";
5. Participación de socios externos. La valoración de los socios externos se realiza en función de su participación efectiva en el patrimonio neto de la sociedad dependiente una vez incorporados los ajustes anteriores. El fondo de comercio de consolidación no se atribuye a los socios externos. El exceso entre las pérdidas atribuibles a los socios externos de una sociedad dependiente y la parte de patrimonio neto que proporcionalmente les corresponda se atribuye a aquellos, aun cuando ello implique un saldo deudor en dicha partida;
6. Eliminaciones de partidas intragrupo. Los créditos y deudas, ingresos y gastos y flujos de efectivo entre sociedades del Grupo se eliminan en su totalidad. Asimismo, la totalidad de los resultados producidos por las operaciones internas se elimina y difiere hasta que se realice frente a terceros ajenos al Grupo.

**b) Inmovilizado intangible**

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción. El coste del inmovilizado intangible adquirido mediante combinaciones de negocios es su valor razonable en la fecha de adquisición.

Después del reconocimiento inicial, el inmovilizado intangible se valora por su coste, menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro registradas.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

El Grupo reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro"

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

de la cuenta de pérdidas y ganancias. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las repercusiones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales y se explican posteriormente. En el presente periodo intermedio no se han reconocido "Pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La amortización de los elementos del inmovilizado intangibles de forma lineal durante su vida útil estimada, en función de los siguientes años de vida útil:

	Años de vida útil estimada
Aplicaciones informáticas	3

Cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años, sin perjuicio de los plazos establecidos en las normas particulares sobre el inmovilizado intangible.

El Grupo incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción

#### Aplicaciones informáticas

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción, incluyéndose en este epígrafe los gastos de desarrollo de las páginas web (siempre que esté prevista su utilización durante varios años). La vida útil de estos elementos se estima en 3 años. El coste registrado en este epígrafe se corresponde con la inversión en un sistema de información para el control y gestión de los activos inmobiliarios del Grupo. Al cierre del periodo intermedio, el proyecto se encuentra en curso de desarrollo.

#### **c) Inversiones inmobiliarias**

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se valoran inicialmente por su precio de adquisición (que incluye el precio pagado en escritura más todos los gastos adicionales directamente relacionados con la compra, así como los impuestos no recuperables), y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.c.2.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes, mientras que los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

Para aquellas inversiones inmobiliarias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación. En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, no se han capitalizado gastos financieros por dicho concepto.

El Grupo amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

	Años de vida útil estimada
Construcciones	50
Cesión derechos de superficie	45
Mobiliario de viviendas en arrendamiento	4
Mobiliario de zonas comunes	10
Instalaciones técnicas	10

En el caso de concesiones públicas de derechos de superficie, el plazo de amortización de las construcciones asociadas a los mismos se ajustará al plazo de concesión. Los anticipos realizados cuyo plazo de materialización sea superior al año, se registran por su coste amortizado y calculado sobre la estimación del coste financiero al que se financia el vendedor del activo.

Los beneficios o pérdidas surgidas de la venta o retiro de un activo se determinan como la diferencia entre su valor neto contable y su precio de venta, reconociéndose en el epígrafe de “Deterioro y resultados por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

#### **5.c.2 Deterioro de valor de los activos no financieros**

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de las inversiones inmobiliarias, el Grupo procede a estimar mediante el denominado “Test de deterioro” la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Adicionalmente, el Grupo dota las oportunas provisiones por depreciación de inversiones inmobiliarias cuando el valor neto de realización (valor de mercado) es inferior al coste contabilizado. A efectos de determinar el valor neto de realización se utiliza la valoración realizada por un experto externo independiente. Al cierre del 30 de junio de 2025, dicha valoración ha sido realizada por Savills Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

La valoración se ha realizado de acuerdo con los Estándares de Valoración RICS, en base a la edición del Red Book publicadas en noviembre de 2021 y efectiva desde el 31 de enero de 2022 “RICS Valuation – Professional Standards Incorporating the International Valuation Standards”. Los métodos de valoración empleados son el de capitalización de rentas, descuento de flujos de caja y el de comparables de mercado.

Todos aquellos inmuebles que se encuentran en arrendamiento o que se prevé que lo estarán próximamente (inmuebles en fase de construcción para los que la entrada en explotación depende exclusivamente de la consecución de trámites formales) se han valorado bajo un supuesto de rentabilidad. La metodología utilizada para calcular el valor de mercado de bienes de inversión bajo esta tipología consiste en la preparación de las proyecciones de los ingresos y los gastos de cada activo a un plazo determinado de años que luego se actualizarán a la fecha del balance, mediante una tasa de descuento de mercado (“Discount rate”). La cantidad residual al final del periodo se calcula aplicando una tasa de retorno (“Exit yield” o “Cap rate”) de las proyecciones de los ingresos netos del último ejercicio del periodo analizado, o aplicando un valor de mercado comparable de salida (a efectos de las hipótesis utilizadas y del cálculo de la sensibilidad mostrados más adelante, estos valores de mercado de salida se han considerado como la “Exit yield teórica equivalente”), dependiendo de la tipología del activo y del mercado.

Los valores de mercado así obtenidos son analizados mediante el cálculo y el análisis de la capitalización de rendimiento que está implícito en esos valores. Las proyecciones están destinadas a reflejar la mejor estimación sobre el futuro de ingresos y gastos de los activos inmobiliarios. Tanto la tasa de retorno y la tasa de descuento se definen de acuerdo con el mercado nacional y las condiciones del mercado institucional.

La tasa de descuento aplicada a la cartera de activos ha sido del 5%-6% a fecha de 30 de junio de 2025, donde de acuerdo con el informe de valoración realizado por el tasador externo independiente, la valoración de la cartera de activos en función del porcentaje de desembolso de la inversión es de 208.697 miles de euros (180.945 euros a 31 de diciembre de 2024). Si consideramos la cesión de los dos primeros edificios del Lote 3 (formalizada y desembolsada el 7 de julio de 2025), dicha valoración sube hasta los 235.265 miles de euros.

**Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso. El valor en uso es el valor actual de los flujos de efectivo futuros esperados, utilizando tipos de interés de mercado sin riesgo, ajustados por los riesgos específicos asociados al activo. Para aquellos activos que no generan flujos de efectivo, en buena medida, independientes de los derivados de otros activos o grupos de activos, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen dichos activos.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del ejercicio. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización

Inversiones inmobiliarias en curso

Las cantidades entregadas a cuenta de adquisiciones futuras de inversiones inmobiliarias se registran en el activo y los ajustes que surjan por la actualización del valor del activo asociado al anticipo dan lugar al reconocimiento de ingresos financieros, conforme se devenguen. Cuando se trata de anticipos con vencimiento no superior a un año y cuyo efecto financiero no es significativo, no resulta necesario llevar a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos se dan de baja cuando las inversiones inmobiliarias se incorporen, en curso o terminados, al patrimonio de la Sociedad. Cuando existan dudas sobre la recuperación del valor en libros del anticipo, el Grupo contabiliza la correspondiente pérdida por deterioro en los mismos términos que las inversiones inmobiliarias.

**d) Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de estos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

*Arrendamiento operativo*

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

**e) Pérdidas por deterioro del valor de los activos no financieros**

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que, por algún suceso o cambio en las circunstancias, el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

**Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

**f) Activos financieros**

Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que el Grupo mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

*Valoración inicial*

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considere que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

*Valoración posterior*

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

*Deterioro del valor*

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la

**Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponde a la fecha de cierre de los estados financieros de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- a) Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
  - b) Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.
  - c) Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.
  - d) Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.
  - e) Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.
  - f) Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

*Valoración inicial*

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en los que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

*Valoración posterior*

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de estos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como participe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

#### *Deterioro del valor*

Al menos al cierre del ejercicio anual o semestral intermedio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en los estados financieros intermedios consolidados elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de estos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por el Grupo para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, se realiza a partir de un análisis específico para cada deudor en función de la solvencia de este. Al 30 de junio de 2025, no existen saldos deudores con riesgo de mora no provisionados.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

#### **g) Pasivos financieros**

##### Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

##### *Valoración inicial*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

##### *Valoración posterior*

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

#### **h) Patrimonio neto**

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad Dominante, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

#### **i) Impuesto sobre beneficios**

##### **Régimen general**

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que el Grupo satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El periodo impositivo de todas las sociedades del grupo coincide con el año natural. El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que el Grupo vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance consolidado y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

#### **Régimen EDAV**

Con fecha 3 de septiembre de 2024 la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, S.L.U. comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria la opción de acogerse al régimen fiscal especial de las Entidades dedicadas al Arrendamiento de Viviendas (EDAV).

Requisitos de aplicación del régimen especial:

- El número de viviendas arrendadas u ofrecidas en arrendamiento en cada periodo impositivo ha de ser igual o superior a 8. La sociedad dependiente cuenta con 374 viviendas entre arrendadas u ofrecidas en arrendamiento al 30 de junio de 2025.
- Las viviendas deberán permanecer arrendadas u ofrecidas en arrendamiento durante al menos tres años. La sociedad dependiente adquirió y puso en arrendamiento sus viviendas a partir del 18 de julio de 2024.
- Para cada inmueble adquirido o promovido, las actividades de promoción inmobiliaria y de arrendamiento deberán contabilizarse separadamente. La sociedad dependiente solo desarrolla actividades de arrendamiento, habiéndose adquirido la totalidad de sus inmuebles como bienes terminados llave en mano.
- En caso de desarrollar actividades complementarias a la actividad principal de arrendamiento de viviendas, al menos el 55% de las rentas del periodo impositivo (excluidas las derivadas de transmisiones de inmuebles) deben ser susceptibles de generar rentas que tengan derecho a la aplicación de la bonificación prevista para este régimen especial. A 30 de junio de 2025, más del 80% de las rentas totales previstas procederán de viviendas y anejos que cumplen con los requisitos del régimen.

Las entidades que cumplan con los requisitos para la aplicación del régimen especial podrán aplicarse una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto sobre Sociedades proporcional a las rentas procedentes del arrendamiento de viviendas. La renta bonificada resultará del ingreso íntegro minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y, la parte proporcional de los gastos generales que correspondan proporcionalmente a los citados ingresos. Para el ejercicio 2025, la bonificación es del 40%. Igualmente, en el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para estas entidades están sujetas al tipo reducido

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

del 4% las viviendas adquiridas por las entidades que apliquen este régimen especial siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación en el Impuesto sobre Sociedades

#### ***j) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes***

En este epígrafe del balance consolidado se incluye el efectivo en caja, las cuentas corrientes bancarias y los depósitos y adquisiciones temporales de activos que cumplen con todos los siguientes requisitos:

- Son convertibles en efectivo.
- En el momento de su adquisición su vencimiento no era superior a tres meses.
- No están sujetos a un riesgo significativo de cambio de valor.
- Forman parte de la política de gestión normal de tesorería del Grupo.

#### ***k) Partidas corrientes y no corrientes***

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### ***l) Moneda funcional***

La presente memoria consolidada se presenta en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

#### ***m) Provisiones y contingencias***

Los Administradores de la Sociedad Dominante en la formulación de la memoria consolidada diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Los estados financieros intermedios consolidados recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen, sino que se informa sobre los mismos en la memoria consolidada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

La compensación por recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual el Grupo no esté obligado a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

#### ***n) Reconocimiento de ingresos***

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria del Grupo. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias del Grupo, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes exista un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. El Grupo basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

##### *Prestación de servicios*

El Grupo prestará servicios de arrendamiento de viviendas, locales comerciales y otros activos inmobiliarios. Los ingresos procedentes de los alquileres de los inmuebles se reconocerán de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Grupo ofrezca incentivos a sus inquilinos, el coste de los incentivos es reconocido durante el plazo de arrendamiento de forma lineal, como una reducción de los ingresos por alquiler. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento se reconocen como gasto.

##### *Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses de los activos financieros valorados a coste amortizado se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro del valor, el Grupo reduce el valor contable a su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

#### ***o) Transacciones con vinculadas***

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

#### p) Información segmentada

La información sobre los segmentos de explotación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad en la toma de decisiones.

Las políticas contables de los segmentos son las mismas que se aplican y son descritas en los presentes estados financieros consolidados.

Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al Consejo de Administración de la Sociedad dominante, que es el encargado de la toma de decisiones estratégicas.

#### q) Medioambiente

Los Administradores de la Sociedad dominante estiman que no existen contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente, no considerando necesario registrar dotación alguna a la provisión de riesgos y gastos de carácter medioambiental a 30 de junio de 2025.

#### r) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalentes, entendiéndose por éstos las inversiones corrientes de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la explotación, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración del estado de flujos de efectivo consolidado, se ha considerado como "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones corrientes de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

## 6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado es el siguiente:

	Euros
	Aplicaciones informáticas
Saldo inicial bruto 2024	-
(+) Entradas	75.820
Saldo final bruto 2024	75.820
Amortización acumulada saldo inicial 2024	-
(+) / (-) entradas /salidas	-
Amortización acumulada saldo final 2024	-
<b>Valor neto contable 31 de diciembre de 2024</b>	<b>75.820</b>

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

	Euros
	Aplicaciones informáticas
Saldo inicial bruto 2025	75.820
(+) Entradas	20.404
Saldo final bruto 30 junio 2025	<b>96.224</b>
Amortización acumulada saldo inicial 2025	-
(+) / (-) entradas /salidas	-
Amortización acumulada saldo 30 junio 2025	-
<b>Valor neto contable 30 de junio de 2025</b>	<b>96.224</b>

En el ejercicio no se han capitalizado gastos financieros (sin cambios respecto ejercicio anterior). Tampoco se han producido deterioros de valor. Las entradas del ejercicio se corresponden con la inversión realizada en una aplicación informática para la gestión y control de los activos inmobiliarios del Grupo. A 30 de junio de 2025, dicha aplicación se encontraba en desarrollo, estando previsto su finalización y puesta en funcionamiento, a lo largo del tercer trimestre de 2025.

**7. Inversiones inmobiliarias**

El movimiento habido en este epígrafe del balance intermedio consolidado en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

30 junio 2025	Euros				30/06/2025
	31/12/2024	Altas / (Dotaciones)	Bajas	Traspasos	
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>					
<b>Terrenos</b>					
Coste	83.540.247	758	(20.682)	3.884	83.524.207
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto contable	83.540.247	758	(20.682)	3.884	83.524.207
<b>Construcciones</b>					
Coste	52.252.758	1.214	(38.410)	6.216	52.221.777
Amortización acumulada	(471.960)	(521.885)	-	-	(993.845)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto contable	51.780.798	(520.671)	(38.410)	6.216	51.227.933
<b>Mobiliario, equipamiento e instalaciones</b>					
Coste	909.636	44.374	(2.339)	-	951.671
Amortización acumulada	(32.852)	(89.924)	244	-	(122.533)
Deterioros	-	-	-	-	-
Valor neto contable	876.784	(45.550)	(2.096)	-	829.138
<b>Anticipos inversiones inmobiliarias</b>	26.225.045	21.957.874	-	(10.100)	48.172.819
<b>Total Valor neto contable</b>	<b>162.422.874</b>	<b>21.392.411</b>	<b>(61.188)</b>	<b>-</b>	<b>183.754.096</b>

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

31 diciembre 2024	Euros			
	31/12/2023	Altas / (Dotaciones)	Traspasos	31/12/2024
<b>Inversiones inmobiliarias:</b>				
<b>Terrenos</b>				
Coste	-	83.540.247	-	83.540.247
Deterioros	-	-	-	-
Valor neto contable	-	83.540.247	-	83.540.247
<b>Construcciones</b>				
Coste	-	38.732.758	13.520.000	52.252.758
Amortización acumulada	-	(471.960)	-	(471.960)
Deterioros	-	-	-	-
Valor neto contable	-	38.260.798	13.520.000	51.780.798
<b>Mobiliario, equipamiento e instalaciones</b>				
Coste	-	909.636	-	909.636
Amortización acumulada	-	(32.852)	-	(32.852)
Deterioros	-	-	-	-
Valor neto contable	-	876.784	-	876.784
<b>Anticipos inversiones inmobiliarias</b>	30.381.213	9.363.832	(13.520.000)	26.225.045
<b>Total Valor neto contable</b>	<b>30.381.213</b>	<b>132.041.661</b>	<b>-</b>	<b>162.422.874</b>

Las inversiones inmobiliarias en curso del Grupo se corresponden a anticipos sobre inmuebles actualmente en construcción y que serán destinados a su explotación en régimen de alquiler. La fecha estipulada de entrega de los inmuebles terminados, en los correspondientes contratos de compra, es la de febrero de 2026 para los contratos de los lotes 3, 4 y 5 de colaboración público-privada del Ayuntamiento de Madrid y de diciembre de 2027 para el caso del edificio llave en mano adquirido en junio de 2025 sito en Valdebebas. En el caso del Lote 3 y debido al adelanto en los plazos de ejecución de las obras, los dos primeros edificios terminados han sido entregados el 7 de julio de 2025 (Nota 15) y los dos restantes se estima se reciban terminados en el cuarto trimestre de 2025.

Los anticipos de los Lotes 3,4 y 5 con plazo superior a 12 meses han sido actualizados a su coste amortizado. Formando parte del saldo a 30 de junio de 2025 se encuentra un importe de 1.536.525 euros (1.011.358 euros a 31 de diciembre de 2024) correspondientes al coste financiero del 4,37% estimado como coste de financiación por parte de los vendedores. La parte de la actualización de los seis meses terminados a 30 de junio de 2025 ha sido de 525.166 euros y su contrapartida se encuentra registrada en la partida "Ingresos de terceros" dentro del epígrafe de Ingresos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (545.606 euros en ejercicio 2024 hasta 30 de junio).

A 30 de junio de 2025, el Grupo tiene compromisos firmes para la realización de inversiones adicionales en sus inversiones inmobiliarias por importe de 266.115 miles euros (218.108 miles euros a 31 de diciembre de 2024).

La totalidad de los inmuebles están situados en Madrid y supondrán una superficie total de 133.221 metros cuadrados para 1.924 viviendas y anejos y 4 locales comerciales. Del total de superficie, el 61% se corresponden con viviendas destinadas a alquiler asequible en el marco del pliego del concurso adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 16 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755. Del resto, el 26% se corresponde con viviendas en propiedad en régimen de alquiler libre y el 13% a viviendas protegidas en régimen VPPL en propiedad.

Los activos inmobiliarios del Grupo con cargas hipotecarias a 30 de junio de 2025 ascienden a 135.851.277 euros del saldo del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (sin cargas hipotecarias al cierre del ejercicio 2024).

En el cierre a 30 de junio de 2025 no existe ningún tipo de restricción para la realización de nuevas inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación (sin cambios respecto ejercicio 2024).

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

La ocupación de las viviendas a 30 de junio de 2025 es del 80% (32% a 31 de diciembre de 2024).

El resto de los anticipos realizados en el ejercicio 2023 y 2024 se corresponden con:

- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial I, formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la sociedad SPACES BY VIA AGORA, S.L. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 16 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 3 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 7.380.000 euros más el IVA del 4% (7.675.200 euros) que se encuentra garantizado mediante un seguro de caución.
- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial II formalizó con fecha 24 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la entidad PECSA REAL ESTATE, S.L.U. Y AVINTIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.L.U., UNION TEMPORAL DE EMPRESAS, LEY 18/1982 DE 26 DE MAYO. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 15 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 4 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 8.075.213 euros más el IVA del 4% (8.398.222 euros), pago que se encontraba sujeto al cumplimiento de ciertos hitos que no se habían cumplido al 31 de diciembre de 2023. Una vez cumplidos dichos hitos, se realizó el pago con fecha 4 de abril de 2024. Este pago adelantado se encuentra garantizado mediante seguro de caución. La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026.
- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial III, formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato de cesión de derechos de superficie con la sociedad REDES 2 PROMOTORA INVERSIONES 2018 IV, S.L.U. por las parcelas integrantes del concurso para la adjudicación de suelos del Ayuntamiento de Madrid en virtud del acuerdo de adjudicación de fecha 15 de marzo de 2023 y de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares con número de expediente 711/2021/17755 y que conforman el LOTE 5 de dicho concurso. El objeto del contrato es la adquisición de la propiedad superficiaria de las fincas y los edificios bajo la modalidad "llave en mano", todo ello sujeto a las cláusulas e hitos establecidos en el contrato. En este contrato de cesión se estableció un pago adelantado de 8.779.004 euros más el IVA del 4% (9.130.165 euros totales). La fecha máxima de entrega de los inmuebles terminados es febrero de 2026. El pago adelantado ha sido garantizado mediante aval bancario.
- A través de la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, el Grupo formalizó con fecha 22 de noviembre de 2023 contrato privado de compraventa con la sociedad INMOBILIARIA COLONIAL SOCIMI, S.A. sujeto condiciones suspensivas, sobre un inmueble de viviendas en formato llave en mano, en la calle Méndez Álvaro de Madrid, que será destinado al arrendamiento. En este contrato de compraventa se estableció un pago adelantado de 13.000.000 euros más el IVA del 4% (13.520.000 euros totales). La entrega del inmueble terminado se produjo el 18 de julio de 2024 y se compone de 374 viviendas, trasteros y plazas de garaje, así como locales comerciales. El total de superficie construida sobre rasante es de 29 mil m<sup>2</sup> aproximados. La totalidad del inmueble está destinado al alquiler y se encuentra situado en Madrid.

Respecto de los anticipos realizados en 2025:

- La Sociedad del Grupo, Palatino Residencial V, formalizó con fecha 26 de junio de 2025 contrato de compra "llave en mano" de un edificio sito en Madrid (Valdebebas) de 239 viviendas y anejos que será destinado al arrendamiento en régimen VPPL una vez finalizada la construcción. Se estima el inicio de la explotación a lo largo de 2028. En este contrato se ha establecido un pago adelantado de 20.574.632 euros más el IVA del

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

4% (21.397.618 euros en total). Este pago adelantado se encuentra garantizado mediante un seguro de caución.

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. A 30 de junio de 2025 está suscrito seguro de daños materiales por un importe estimado de reposición del inmueble en caso de siniestro. No existe déficit de cobertura alguno relacionado con aquellos riesgos. Al cierre del ejercicio, un total de 238 contratos de arrendamiento de vivienda (64 en ejercicio anterior), se encuentran cubiertos contra el riesgo de impago mediante un seguro cuyo coste de prima en el periodo ha sido de 96.674 euros (36.636 euros a 31 de diciembre de 2024) registrados en el epígrafe de gastos por servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias.

La información correspondiente a los ingresos y gastos operacionales generados por las inversiones inmobiliarias es la siguiente (sin información a 30 de junio de 2024 ya que el primer edificio en entrar en explotación lo hizo a partir del 18 de julio de 2024):

	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Ingresos por arrendamiento	1.787.324	377.105
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que generan ingresos por arrendamiento	(976.467)	(442.170)
Gastos para la explotación que surgen de inversiones inmobiliarias que no generan ingresos por arrendamiento	(241.469)	(610.906)

#### **Arrendamientos**

En su posición como arrendador, a 30 de junio de 2025 la mayoría de los arrendamientos operativos que el Grupo tienen contratados son rescindibles por los arrendatarios con un preaviso. El detalle de los cobros futuros mínimos de los contratos de arrendamiento no cancelables al cierre del periodo es el siguiente (sin información a 30 de junio de 2024 ya que el primer edificio en entrar en explotación lo hizo a partir del 18 de julio de 2024):

Arrendamientos operativos cuotas mínimas	A 30 de junio de 2025	A 31 de diciembre de 2024
Menos de un año	275	200
Entre uno y cinco años	15.314.649	5.685.261
Más de cinco años	10.900	-

A 30 de junio de 2025, el Grupo mantiene 900.960 euros como importes recibidos de los inquilinos en concepto de fianzas legales y garantías adicionales (598.324 euros a 31 de diciembre de 2024). A la misma fecha, el importe de dichas fianzas legales depositadas en el IVIMA es de 222.801 euros (106.014 euros a 31 de diciembre de 2024). El Grupo está adscrito al régimen concertado de fianzas de la Comunidad de Madrid.

## **8. Activos financieros**

### **a) Activos financieros a coste amortizado a corto plazo**

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

30 de junio de 2025	Euros	
	Clientes y deudores varios	Otros activos financieros
Activos financieros corriente	204.629	63.715
<b>Saldo a 30 de junio de 2025</b>	<b>204.629</b>	<b>63.715</b>

31 de diciembre de 2024	Euros	
	Clientes y deudores varios	Otros activos financieros
Activos financieros corriente	112.800	211.713
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>112.800</b>	<b>211.713</b>

El saldo al 30 de junio de 2025 de Clientes por alquileres, 131.628 euros se corresponden con la periodificación del efecto de las carencias comerciales de determinados contratos de arrendamiento que han tenido una carencia de rentas al inicio de su vigencia de 2 meses (112.800 euros a 31 de diciembre de 2024). El plazo de vencimiento de los citados contratos a los efectos de dicha periodificación de ingresos es de 2-4 años. El saldo correspondiente a recibos de rentas de alquiler pendientes de cobro es de 12.709 euros. Por último, el saldo de deudores varios por importe de 60.292 euros se corresponde con la provisión de fondos para la gestión de la escritura de préstamo hipotecario formalizado el 13 de junio de 2025 (ver nota 11.a).

El saldo del epígrafe Otros activos financieros se corresponde con los intereses a favor del Grupo por el saldo medio mantenido en la cuenta corriente bancaria. Con un tipo de remuneración del saldo medio diario en cuenta del 2%. El devengo es diario y el pago anual.

#### **c) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El saldo del epígrafe se corresponde con saldos en cuenta corriente en bancos nacionales de máxima solvencia y se encuentra totalmente disponible, no existiendo restricciones para su uso. Para el periodo anual entre el 24 de noviembre de 2023 y el 24 de noviembre de 2024, el saldo medio diario estaba remunerado a un tipo anual del 2,5% y del 2% a partir de esa fecha. Los intereses devengados hasta 30 de junio de 2025 han sido de 58.992 euros (1.847.857 euros en ejercicio 2024) se encuentran registrados en la partida de ingresos procedentes de terceros bajo el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

## **9. Patrimonio Neto consolidado y fondos propios**

### **a) Capital social**

La Sociedad Dominante se constituyó el 5 de septiembre de 2023 con un capital social de 60.000 euros, representados por 60.000 acciones de un euro de valor nominal cada una, numeradas correlativamente de la 1 a la 60.000, ambas inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de noviembre de 2023 se realizó una ampliación del capital social por importe de 50.000.000 de euros, representada por 5.000.000 acciones de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, ambos valores por título, numeradas correlativamente del número 60.001 al 5.060.000, ambos inclusive, y de igual clase y derechos a las existentes. La totalidad de las acciones se encuentran suscritas y desembolsadas.

Con fecha 22 de diciembre de 2023, la Sociedad celebró una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas en la que se aprobó una nueva ampliación de capital mediante aportación dineraria en dos tramos. El primer tramo consiste en la emisión de 11.149.000 nuevas acciones ordinarias de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, ambos valores por título. Este primer tramo fue totalmente suscrito y desembolsado a la fecha del acuerdo. El segundo tramo fue acordado inicialmente hasta un máximo de 3.851.000 nuevos títulos de un euro de valor nominal y nueve de prima de emisión, cerrándose finalmente en 1.010.000 nuevos títulos totalmente suscritos y desembolsados.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

A 30 de junio de 2025 el capital social de la Sociedad Dominante está formado por un total de 17.219.000 (17.209.000 acciones a 31 de diciembre de 2024) acciones de un euro de valor nominal y nueve euros de prima de emisión, cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

A continuación, se presenta la relación de accionistas que, a fecha 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, mantienen una participación significativa (igual o superior al 5% o, si inferior, próxima al 5%) en la Sociedad:

Accionista	Número de acciones 30/06/2025	% Capital 30/06/2025	Número de acciones 31/12/2024	% Capital 31/12/2024
Bankinter Inversión Alternativa I, F.C.R.	4.000.000,00	23,23%	4.000.000,00	23,23%
Bankinter Investment, S.A.U.	1.060.000,00	6,16%	1.060.000,00	6,16%
Juan Antonio Gómez-Pintado Rodríguez de Segovia	1.000.000,00	5,81%	1.000.000,00	5,81%

#### b) Reserva legal y otras reservas

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, el Grupo debe destinar una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal sólo podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que exceda el 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

A 30 de junio de 2025, la reserva legal mínima no se encuentra constituida. En la Junta General de Accionistas celebrada el 24 de junio de 2025 se ha aprobado el siguiente reparto en la sociedad dominante:

Beneficio del ejercicio 2024:	1.388.057
<b>Reparto</b>	
Reserva legal	138.806
Compensación resultados neg ej anteriores	20.222
Otras Reservas	1.229.029

#### c) Limitaciones a la distribución de dividendos y operaciones con acciones propias

Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la Sociedad Dominante fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas.

A 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante no ha repartido dividendos.

A la fecha de cierre del ejercicio, la sociedad Dominante no cuenta con autocartera.

#### d) Reservas consolidadas en sociedades por integración global

La composición de este epígrafe del balance consolidado adjunto, correspondiente a las reservas en sociedades consolidadas por integración global, se indican a continuación:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

Sociedad del Grupo	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
<b>Sociedad consolidada por Integración global:</b>		
Palatino Residencial I, S.L.U.	132.936	(7.917)
Palatino Residencial II, S.L.U.	59.421	(40.287)
Palatino Residencial III, S.L.U.	150.514	(5.495)
Palatino Residencial IV, S.L.U.	(982.063)	(7.807)
Palatino Residencial V, S.L.U.	(171)	-
<b>Total</b>	<b>(639.363)</b>	<b>(61.506)</b>

### e) Aportación al resultado consolidado

La aportación al resultado neto atribuible a la Sociedad Dominante y el de las distintas sociedades que integran el perímetro de consolidación es el siguiente:

Sociedades del Grupo	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
<b>Sociedad Dominante:</b>		
Palatino Residencial, S.A.	(32.085)	1.329.969
<b>Sociedades consolidadas por Integración global:</b>		
Palatino Residencial I, S.L.U.	73.823	140.853
Palatino Residencial II, S.L.U.	80.979	99.709
Palatino Residencial III, S.L.U.	88.330	156.009
Palatino Residencial IV, S.L.U.	(48.730)	(916.166)
Palatino Residencial V, S.L.U.	(3.730)	-
<b>Total</b>	<b>158.587</b>	<b>810.374</b>

## 10. Provisiones y contingencias

A 30 de junio de 2025 la Sociedad Dominante no es conocedor de contingencias o litigios que se encuentren en curso que pudieran tener impacto significativo alguno en los estados financieros intermedios consolidados (sin cambios respecto ejercicio 2024).

## 11. Pasivos financieros

### a) Pasivos a largo y corto plazo

El saldo de las cuentas correspondientes a pasivos financieros a coste amortizado a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros			
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
	30/06/2025	30/06/2025	31/12/2024	31/12/2024
Deudas con entidades cdto.	-	22.287.003	-	-
Otros pasivos financieros	-	900.960	-	598.324
Prov.emp.grupo y asociadas	391.772	-	307.749	-
Acreedores comerciales	230.520	-	307.397	-
Anticipos de clientes	16.762	-	17.575	-
<b>Total</b>	<b>639.054</b>	<b>23.187.963</b>	<b>632.721</b>	<b>598.324</b>

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

Formando parte del saldo de proveedores empresas del grupo y asociadas se encuentran los saldos pendientes de pago al cierre del periodo con:

- BANKINTER INVESTMENT SGEIC como Asesor Estratégico del Grupo (Nota 14) por importe de 118.836 euros (119.090 euros en ejercicio anterior). Se corresponde a la Comisión por Unidad Comprometida y en Gestión devengada del cuarto trimestre al cierre del ejercicio.
- Vía Ágora, S.L.U. como Gestor del Proyecto, por importe de 272.936 euros (188.659 euros en ejercicio anterior). Se corresponde con la Comisión por Unidad Comprometida y en Gestión, la Comisión de rentas ingresadas y de primera comercialización, devengada al cierre del periodo.

El saldo correspondiente a Otros pasivos financieros no corrientes se corresponde íntegramente con los fianzas y garantías recibidas por parte de los clientes por arrendamiento. Los contratos que han generado estas garantías tienen vencimientos no cancelables entre 2 y 4 años.

El saldo correspondiente Anticipos de clientes es por las cantidades recibidas a cuenta de la firma de contratos y reservas de arrendamientos que a la fecha de cierre aún no se habían formalizado.

Respecto de la información correspondiente con Deudas con Entidades de Crédito: con fecha 13 de junio de 2025 se ha formalizado escritura de préstamo hipotecario en la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, S.L.U. sobre su activo Residencial Madnum. El capital total es de 79 millones de euros de los cuales han sido dispuestos a 30 de junio de 2025 por importe de 22.800.000 euros. El préstamo tiene plazo de vencimiento a 6 años. A 30 de junio de 2025, se han registrado en balance gastos de formalización de deuda por importe total de 513.500 de los cuales se han devengado gastos a 30 de junio de 2025 por importe de 503 euros. El préstamo devenga intereses a un tipo fijo de mercado. Los intereses del préstamo a dicha fecha de cierre han sido de 14.186 euros (no hay intereses devengados pendientes de pago a 30 de junio de 2025).

#### b) Clasificación por vencimientos:

A 30 de junio de 2025 los importes de los pasivos financieros con un vencimiento determinado o determinable clasificados por año de vencimiento (a 30 de junio) son los siguientes:

Pasivos financieros	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Deuda con entidades de crédito	(24.262)	203.738	203.738	203.738	203.738	21.496.378	22.287.003
Otros pasivos financieros	-	-	-	-	-	900.960	900.960
Proveedores empresas de grupo	391.772	-	-	-	-	-	391.772
Otros acreedores comerciales	230.520	-	-	-	-	-	230.520
Anticipo de clientes	16.762	-	-	-	-	-	16.762
<b>Total</b>	<b>614.792</b>	<b>203.738</b>	<b>203.738</b>	<b>203.738</b>	<b>203.738</b>	<b>22.397.338</b>	<b>23.827.017</b>

#### c) Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

##### i. Riesgo de mercado

El sector inmobiliario es un sector cíclico.

La actividad inmobiliaria está sujeta a ciclos que dependen del entorno económico-financiero. Los precios de las rentas obtenidas, así como el valor de los activos están influidos, entre otros factores, por la oferta y la demanda de inmuebles, los tipos de interés, la inflación, la tasa de crecimiento económico, los cambios en la legislación, la situación geopolítica, las medidas políticas adoptadas y los factores demográficos y sociales.

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

Ciertas variaciones de dichos factores podrían provocar un impacto sustancial adverso en las actividades, resultados y situación financiera de la Sociedad. Estas circunstancias podrían suponer una posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable de los activos. El Grupo hace valoraciones de mercado cada 6 meses para hacer un seguimiento de las condiciones de mercado.

#### Sector competitivo

Las actividades en las que opera el Grupo se encuadran en un sector competitivo en el que operan otras compañías especializadas, nacionales e internacionales, que movilizan importantes recursos humanos, materiales, técnicos y financieros.

La experiencia, los recursos materiales, técnicos y financieros, así como el conocimiento local de cada mercado son factores clave para el desempeño exitoso de la actividad en este sector.

Es posible que los grupos y sociedades con los que el Grupo compite pudieran disponer de mayores recursos, tanto materiales como técnicos y financieros; o más experiencia o mejor conocimiento de los mercados en los que opera o pudiera operar en el futuro, y pudieran reducir las oportunidades de negocio.

La elevada competencia en el sector podría dar lugar en el futuro a un exceso de oferta de inmuebles o a una disminución de los precios.

#### *ii. Riesgo de crédito*

Se define como el riesgo de pérdida financiera al que se enfrenta el Grupo si un cliente o contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales. El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. Asimismo, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. En los contratos de arrendamientos de la sociedad dependiente Palatino Residencial IV, se ha externalizado el riesgo de impago mediante la contratación de seguros de rentas.

#### *iii. Riesgo de liquidez*

Se define como el riesgo de que el Grupo tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas a sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, endeudándose únicamente con entidades financieras de elevado nivel crediticio.

#### *iv. Riesgo de tipo de interés*

El riesgo de tipo de interés se produce por la posible pérdida causada por variaciones en el valor razonable o en los futuros flujos de efectivo de los instrumentos financieros debidas a cambios en los tipos de interés de mercado. La exposición al riesgo de cambio en los tipos de interés de la deuda está limitada ya que a 30 de junio de 2025 el endeudamiento es a tipo fijo durante toda la vida del préstamo por lo que el riesgo se considera mitigado (sin endeudamiento a 31 de diciembre de 2024).

## **12. Administraciones públicas y situación fiscal**

### **a) *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas***

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas a 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

	Euros			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Saldo deudor	Saldo acreedor	Saldo deudor	Saldo acreedor
Hacienda, impuesto corriente	266.909	167.768	266.909	101.112
Hacienda deudora por IVA	332.959	-	2.235.753	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	-	155.302	-	24.660
<b>Total</b>	<b>599.868</b>	<b>323.070</b>	<b>2.502.662</b>	<b>125.772</b>

La Sociedad dependiente Palatino Residencial IV fue dada de alta en el Régimen Especial de Devolución Mensual del IVA desde el uno de octubre de 2024. Igualmente está comunicada la actividad diferenciada a efectos de IVA con una prorrata definitiva al cierre del ejercicio 2024 del 30%. Del saldo deudor al 31 de diciembre de 2024 por IVA de 2.211.194 euros fueron solicitada la devolución en noviembre de 2024 y ha resultado efectivamente devuelta en el mes de junio de 2025. El resto del saldo de IVA soportado ha sido solicitado su devolución en la declaración mensual del mes de julio de 2025.

En el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, el resto de las sociedades dependientes y dominante que componen el Grupo no han realizado actividades sujetas a IVA. Por tanto, todo el IVA soportado en las compras se ha incorporado al coste o gasto correspondiente.

#### b) Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2025 hasta 30 junio (euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Aumentos	Disminución	Aumentos	Disminución	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	158.587		(175)		158.412
Impuesto sobre Sociedades	66.656	-	-	-	66.656
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	43.574	-	-	-	43.574
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-
<b>Base imponible fiscal</b>	-	<b>268.816</b>	-	<b>(175)</b>	<b>268.641</b>

Ejercicio 2024 hasta 30 junio (euros)	Cuenta de pérdidas y ganancias		Reservas		Total
	Aumentos	Disminución	Aumentos	Disminución	
Saldo ingresos y gastos del ejercicio	1.499.599		(135.921)		1.636.678
Impuesto sobre Sociedades	149.674	-	-	-	149.674
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	(1.053.372)	-	-	(1.053.372)
<b>Base imponible fiscal</b>	-	<b>595.576</b>	-	<b>(135.921)</b>	<b>459.655</b>

Los gastos registrados en reservas se corresponden con los gastos asociados a la constitución de las Sociedades del Grupo y de las ampliaciones de capital producidas a 30 de junio de 2025 y a 30 de junio de 2024 respectivamente. Estos gastos se han registrado directamente en la partida de Reservas Voluntarias de la Sociedad Dominante y las Dependientes. Las diferencias temporales son a causa de diferencias entre el criterio fiscal y del Grupo en las amortizaciones de inmovilizado.

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

#### c) Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

El gasto por el impuesto sobre sociedades a 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024 se compone de:

Gasto por el impuesto sobre sociedades (euros)	Ejercicio 2025			Ejercicio 2024		
	Impuesto corriente	Variación impuesto diferido	Total	Impuesto corriente	Variación impuesto diferido	Total
<b>Imputación a pérdidas y ganancias</b>						
- A operaciones continuadas	(66.656)	-	(66.656)	(149.674)	-	(149.674)

#### Ejercicio 2025 hasta junio

En relación con el gasto por impuesto de sociedades, la base imponible del periodo generada por los rendimientos obtenidos se compone de unas bases negativa por importe de 41.145 euros asociados a las sociedades del grupo Palatino Residencial IV, V y Palatino Residencial, S.A. y unas bases positivas asociadas al resto de sociedades por un importe acumulado de 309.791 euros, habiendo generado un gasto por impuesto de sociedades de 77.450 euros.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 21% sobre las bases imponibles positivas hasta 50.000 euros y del 22% por el resto de la base imponible. Las retenciones e ingresos a cuenta aplicadas en el ejercicio 2025 han ascendido a 39.326 euros hasta junio (cero euros a 30 de junio de 2024)

#### Ejercicio 2024 hasta junio

En relación con el gasto por impuesto de sociedades, la base imponible del ejercicio generada por los rendimientos obtenidos se compone de una base negativa por importe de 191.103 euros asociados a la sociedad del grupo Palatino Residencial IV, S.L. y unas bases positivas asociadas al resto de sociedades por un importe acumulado de 650.758 euros, habiendo generado un gasto por impuesto de sociedades de 149.674 euros.

El impuesto sobre sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 23% sobre las bases imponibles positivas. Las retenciones e ingresos a cuenta aplicadas en el periodo de seis meses acabado el 30 de junio de 2024 ha ascendido a cero euros (cero euros en 2023)

#### d) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 30 de junio de 2025 el Grupo tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución en el ejercicio 2023. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación de la normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros intermedios consolidados.

El detalle de las bases imponibles negativas compensadas en el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 es el siguiente:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

Sociedad del Grupo	30/06/2025	30/06/2024
Palatino Residencial S.A.	-	1.000.000
Palatino Residencial I, S.L.U.	-	7.898
Palatino Residencial II, S.L.U.	-	40.287
Palatino Residencial III, S.L.U.	-	5.187
Total	-	<b>1.053.372</b>

El detalle de las bases imponibles negativas pendientes de compensación al cierre del ejercicio es el siguiente:

Sociedad	Ej. 2025 a 30 junio	Ej. 2024	Ej. 2023
Palatino Residencial S.A.	32.087	-	996.297
Palatino Residencial IV, S.L.U.	5.158	974.254	7.807
Palatino Residencial V, S.L.U.	3.901	-	-
Total	<b>41.145</b>	<b>974.254</b>	<b>1.004.104</b>

### **13. Ingresos y gastos**

#### **a) Importe neto de la cifra de negocios**

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024, distribuida por segmentos es la siguiente:

	Ejercicio 2025 hasta 30 de junio (euros)		
	Segmento exento IVA	Segmento sujeto IVA	Total
Ingresos por arrendamientos			
Viviendas	1.324.467	352.297	<b>1.676.764</b>
Plazas de garaje	19.686	59.175	<b>78.861</b>
Locales comerciales	0	24.200	<b>24.200</b>
Otros ingresos	7.499	6.697	<b>14.196</b>
Total	<b>1.351.652</b>	<b>442.369</b>	<b>1.794.021</b>

No se han producido ingresos por arrendamientos a 30 de junio de 2024 ya que el primer edificio en entrar en explotación lo hizo a partir de julio de 2024.

Todos los ingresos se han realizado en Madrid.

#### **b) Otros gastos de explotación**

El epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 y el 30 de junio de 2024, presenta la siguiente composición:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

	Euros	
	Ejercicio 2025 hasta 30 de junio	Ejercicio 2024 hasta 30 de junio
Gastos corrientes de explotación de edificios en alquiler	289.119	-
Notaría, Registro y Gestoría	3.435	58.730
Honorarios de Due Dilligence	-	26.074
Auditoría de cuentas	-	893
Valoraciones inmobiliarias	16.920	-
Asesores legales, fiscales, IT...	61.310	158.080
Comisiones de gestión	666.616	306.015
Seguros	136.063	15.418
Comisiones bancarias	1.535	35
Marketing	35.107	-
Suministros y gastos IT	800	1.902
IVA soportado no deducible	160.867	-
<b>Total</b>	<b>1.371.771</b>	<b>567.148</b>

El detalle de la partida de "Tributos" es el siguiente:

	Euros	
	Ejercicio 2025 hasta 30 de junio	Ejercicio 2024 hasta 30 de junio
IBI	155.167	-
Ajustes negativos imposición indirecta	-	-
<b>Total</b>	<b>155.167</b>	<b>-</b>

Los ajustes negativos por imposición indirecta se corresponden a la regularización de la prorrata de IVA en la Sociedad del Grupo, Palatino Residencial IV.

### 14. Operaciones y saldos con partes vinculadas

#### a) Operaciones con vinculadas

Tal y como se indica en la nota 1 de la memoria, la Sociedad Dominante tiene suscrito con Vía Ágora, S.L.U. (el "Gestor de Negocio") y con Bankinter Investment, SGEIC, S.A.U. sendos contratos de gestión de negocio y de asesoramiento estratégico respectivamente. El detalle de las comisiones devengadas (sin IVA) al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

Empresa Vinculada	Ejercicio 2025 a 30 de junio Euros			Ejercicio 2024 a 30 de junio Euros		
	Gasto comisión gestión	Gasto comisión bancarias	Ingresos financieros por remuneración cuenta bancaria	Gasto comisión gestión	Gasto comisión bancarias	Ingresos financieros por remuneración cuenta bancaria
Vía Ágora, S.L.U.	(471.855)	-	-	(136.088)	-	-
Bankinter Investment SGEIC	(194.759)	-	-	(217.646)	-	-
Bankinter, S.A.	-	(957)	58.629	-	(35)	1.670.815
<b>Total</b>	<b>(666.614)</b>	<b>(957)</b>	<b>58.629</b>	<b>(353.734)</b>	<b>(35)</b>	<b>1.670.815</b>

### Ejercicio 2025 a 30 de junio

Concepto comisión	Gestor/Asesor Estratégico	Palatino Residencial, S.A.	Sociedades dependientes	Total Grupo
Comisión base, Unidad Comprometida	Vía Ágora	-	136.403	136.403
Comisión base, Unidad en Gestión	Vía Ágora	-	104.917	104.917
Comisión gestión propiedades	Vía Ágora	-	86.399	86.399
Comisión primera comercialización	Vía Ágora	-	144.136	144.136
Comisión base, Unidad Comprometida	Bankinter Investment SGEIC	-	116.337	116.337
Comisión base, Unidad en Gestión	Bankinter Investment SGEIC	-	78.422	78.422
Comisión de Estructuración	Bankinter Investment SGEIC	-	-	-
	<b>Totales</b>	-	<b>666.614</b>	<b>666.614</b>
	<b>Total Vía Ágora</b>	-	<b>471.855</b>	
	<b>Total Bankinter Invest.</b>	-	<b>194.759</b>	

El detalle por sociedad dependiente de las comisiones de gestión es el siguiente:

	Vía Ágora	Bankinter Investment
Palatino Residencial I, S.L.U.	26.899	23.056
Palatino Residencial II, S.L.U.	29.432	25.228
Palatino Residencial III, S.L.U.	31.998	27.428
Palatino Residencial IV, S.L.U.	382.835	118.456
Palatino Residencial V, S.L.U.	691	592
<b>Totales</b>	<b>471.855</b>	<b>194.759</b>

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

### Ejercicio 2024 a 30 de junio

Concepto comisión	Gestor/Asesor Estratégico	Palatino Residencial, S.A.	Sociedades dependientes	Total Grupo
Comisión base, Unidad Comprometida	Vía Ágora	10.000	126.088	136.088
Comisión base, Unidad en Gestión	Vía Ágora	-	-	-
Comisión gestión propiedades	Vía Ágora	-	-	-
Comisión primera comercialización	Vía Ágora	-	-	-
Comisión base, Unidad Comprometida	Bankinter Investment SGEIC	-	116.647	116.647
Comisión base, Unidad en Gestión	Bankinter Investment SGEIC	-	-	-
Comisión de Estructuración	Bankinter Investment SGEIC	101.000	-	101.000
	<b>Totales</b>	<b>111.000</b>	<b>242.735</b>	<b>353.734</b>
	<b>Total Vía Ágora</b>	<b>10.000</b>	<b>126.088</b>	
	<b>Total Bankinter Invest.</b>	<b>101.000</b>	<b>116.647</b>	

El detalle por sociedad dependiente de las comisiones de gestión es el siguiente:

	Vía Ágora	Bankinter Investment
Palatino Residencial I, S.L.U.	24.991	23.120
Palatino Residencial II, S.L.U.	27.345	25.298
Palatino Residencial III, S.L.U.	29.729	27.503
Palatino Residencial IV, S.L.U.	44.023	40.726
	<b>126.088</b>	<b>116.647</b>

La Comisión de Estructuración se encuentra registrada directamente en el Patrimonio Neto en el epígrafe de "Reservas Voluntarias" en concepto de gastos asociados a la ampliación de capital por importe de 101.000 euros. En el caso de la Comisión base por Unidad Comprometida, esta se encuentra registrada en Gastos, epígrafe "Otros Gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de cada una de las Sociedades Dependientes.

### b) Saldos con vinculadas

Los saldos mantenidos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 con entidades vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2025 a 30 junio	Inversiones financieras a corto plazo	Tesorería	Proveed. Empresas asociadas
Vía Ágora, S.L.U.	-	-	(272.936)
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	-	(118.836)
Bankinter, S.A.	63.715	8.921.675	-
<b>Totales</b>	<b>63.715</b>	<b>8.921.675</b>	<b>(391.772)</b>

Ejercicio 2024	Inversiones financieras a corto plazo	Tesorería	Proveed. Empresas asociadas
Vía Ágora, S.L.U.	-	-	(188.659)
Bankinter Investment SGEIC, S.A.U.	-	-	(119.090)
Bankinter, S.A.	211.713	6.167.565	-
<b>Totales</b>	<b>211.713</b>	<b>6.167.565</b>	<b>(307.749)</b>

## PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)

El saldo del epígrafe del activo, Inversiones Financieras a corto plazo, se corresponde con los intereses remuneratorios del saldo mantenido en la cuenta corriente en Bankinter, S.A. Estos intereses serán pagaderos anualmente. El saldo de tesorería se corresponde con los saldos mantenidos en las cuentas corrientes abiertas en Bankinter, S.A.

#### c) **Retribuciones y otras prestaciones a los Administradores y a la Alta Dirección de la Sociedad Dominante**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 se han devengado 18.000 euros de remuneraciones a los Administradores de la Sociedad Dominante (30.000 euros en ejercicio 2024) por sus funciones ejecutivas. No se les han concedido créditos, anticipos ni garantías. El Grupo no ha contraído ninguna obligación en materia de fondos o planes de pensiones a favor de los Administradores de la Sociedad Dominante.

Las funciones de Alta Dirección son realizadas por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante, formado por 6 hombres y 1 mujer a 30 de junio de 2025 (sin cambios respecto ejercicio anterior). El Grupo no cuenta con personal considerado Alta Dirección

#### d) **Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores**

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, ni los Administradores de la Sociedad Dominante, ni las personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital han comunicado a los órganos de gobierno del Grupo situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés del Grupo (sin cambios respecto ejercicio anterior).

## **15. Otra información**

### a) **Personal**

El Grupo no cuenta con personal propio a 30 de junio de 2025 ni a 31 de diciembre de 2024 ya que todas sus operaciones están externalizadas.

### b) **Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2025 (hasta el 30 de junio) y 2024, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo (PricewaterhouseCoopers Auditores S.L. desde su nombramiento en noviembre de 2023) ascienden a:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Servicios de Auditoría	-	15.500
Revisión limitada (*)	14.400	-
<b>Total servicios de Auditoría y Verificación</b>	<b>14.400</b>	<b>15.500</b>

(\*) No se han prestado servicios fiscales ni otros servicios exigidos al auditor de cuentas por otra normativa durante el ejercicio ni otros servicios, así como tampoco se han prestado servicios por la red del auditor.

Los importes incluidos en el cuadro anterior incluyen la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2025 (hasta el 30 de junio) y 2024 con independencia del momento de su facturación.

## **PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

### **Memoria de los estados financieros intermedios consolidados correspondiente periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 (en euros)**

#### **c) Compromisos financieros, garantías o contingencias que no figuran en el balance consolidado**

No existen compromisos financieros ni garantías ni contingencias que no figuren en el balance consolidado o no se hayan desglosado en la presente memoria consolidada.

#### **d) Información medioambiental y sobre los derechos de emisión de gases de efecto invernadero**

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades de Grupo, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con patrimonio, la situación financiera y los resultados de este. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de los estados financieros intermedios consolidados respecto a información de cuestiones medioambientales.

El Grupo durante el ejercicio 2025 (hasta el 30 de junio) y 2024 no ha dispuesto de derechos de emisión de gases de efecto invernadero (sin cambios respecto ejercicio anterior).

#### **e) Ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales**

##### Subvenciones, donaciones y legados recibidos

No existen subvenciones, donaciones ni legados en el pasivo del balance ni imputaciones en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

##### Otros ingresos y gastos con cuantía o incidencia excepcionales

Durante el ejercicio no se han registrado otros ingresos y/o gastos con cuantía o incidencia excepcional que deba ser mencionado.

#### **f) Modificación o resolución de contratos**

No se ha producido la conclusión, modificación o extinción anticipada de cualquier contrato entre el Grupo y cualquiera de sus accionistas o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, cuando se trate de una operación ajena al tráfico ordinario del Grupo o que no se realice en condiciones normales.

#### **g) Hechos posteriores**

Desde la fecha del cierre del 30 de junio de 2025 se han producido los siguientes hechos relevantes significativos:

- Con fecha 7 de julio de 2025 se ha formalizado en escritura pública la cesión del Lote 3 de Colaboración Público Privada entre Palatino Residencial I y Spaces by Vía Ágora. Mediante dicha escritura se han recibido dos de los cuatro edificios del Lote que se encuentran finalizados y con todos los hitos previstos en el contrato privado, cumplidos. Esta entrega de los dos edificios terminados supone un desembolso de inversión de 24,8 millones y 181 viviendas y anejos que han sido puestos en comercialización durante el mes de julio. Los dos edificios restantes de este Lote, será entregados una vez finalicen su construcción y se cumplan los hitos para la entrega, la cual está prevista para el cuarto trimestre de 2025.

- Con fecha 17 de julio de 2025 se ha constituido una nueva sociedad en el grupo denominada Palatino Residencial VI, S.L.U. la cual se va a utilizar para canalizar la inversión de un nuevo activo sito en Madrid. Se espera que se formalice la compraventa en los próximos días. Supondrá una inversión total de 98 millones para 326 viviendas y anejos en régimen de VPPL. Se trata de una adquisición llave en mano la cual se prevé que se entregue y se ponga en explotación durante el segundo semestre de 2028.

Madrid, a 29 de julio de 2025



**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Preparación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Dichos estados financieros intermedios consolidados están extendidos en 43 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 29 de julio de 2025

\_\_\_\_\_  
D. Juan José Vera Villamayor  
Consejero

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Preparación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Dichos estados financieros intermedios consolidados están extendidos en 43 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 29 de julio de 2025

\_\_\_\_\_  
D. Jacobo Diaz Garcia  
Presidente del Consejo

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Preparación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Dichos estados financieros intermedios consolidados están extendidos en 43 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 29 de julio de 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

D. Juan Antonio Gómez Pintado Rodríguez de Segovia  
Vicepresidente del Consejo

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Preparación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Dichos estados financieros intermedios consolidados están extendidos en 43 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 29 de julio de 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Patricia Hernández Cobo', written over a horizontal line.

Dña. Patricia Hernández Cobo  
Consejera

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Preparación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Dichos estados financieros intermedios consolidados están extendidos en 43 hojas, visadas por el secretario o consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 29 de julio de 2025



---

D. Iñigo Guerra Azcona  
Consejero

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Preparación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al periodo de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Dichos estados financieros intermedios consolidados están extendidos en 43 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 29 de julio de 2025



---

D. Ignacio Larrú Martínez  
Consejero

**PALATINO RESIDENCIAL, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**Preparación de los estados financieros intermedios consolidados correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025**

La formulación de los presentes estados financieros intermedios consolidados de Palatino Residencial, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al período de 6 meses terminado el 30 de junio de 2025 han sido preparados por los Administradores de la Sociedad Dominante. Dichos estados financieros intermedios consolidados están extendidos en 43 hojas, visadas por el secretario no consejero del Consejo de Administración.

Madrid, a 29 de julio de 2025



D. Alfonso Cárcamo Gil  
Secretario no consejero